

*a***PENTADBIR TANAH DAERAH, GOMBAK****lwn.****HUAT HENG (LIM LOW & SONS) SDN. BHD.***b*

MAHKAMAH AGUNG, KUALA LUMPUR
 HASHIM YEOP SANI HB (MALAYA)
 HARUN HASHIM HMA
 MOHD. YUSSOFF MOHAMED HMA
 [SC RAYUAN SIVIL NO. 01-13-1990]
 12 SEPTEMBER 1990

c

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Perintah pampasan - Tanah digunakan untuk melebarkan lebuh raya - Nilai pasaran - Prinsip pampasan - Akta Pengambilan Tanah 1960, s. 8, Jadual Pertama, s. 1.*

d

Perayu telah merayu kepada Mahkamah Agung atas perintah pampasan yang telah dibuat oleh Mahkamah Tinggi berkenaan dengan pengambilan balik tanah milik responden yang terletak di Batu 14½ Jalan Kuala Lumpur/Rawang. Pengambilan balik tanah itu telah diwartakan di bawah seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah pada 31 Julai 1986. Hakim Mahkamah Tinggi telah memerintahkan pampasan dibayar atas kadar RM20 s.k.p.

e

Tanah berkenaan pada asalnya telah dibeli oleh responden pada tahun 1980. Pada ketika itu tanah tersebut adalah jenis pertanian. Pada 24 Januari 1985 Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor telah meluluskan permohonan tukar syarat tanah itu. Di antara syarat yang dikenakan semasa kelulusan itu diberi ialah responden dikehendaki menyerahkan kepada kerajaan kawasan tanah yang akan digunakan untuk kegunaan awam. Mengikut pelan tapak, bahagian yang diambil balik adalah direzabkan untuk pelebaran jalanraya. Berdasarkan latarbelakang ini, perayu telah mengeluarkan perintah bahawa nilai pampasan yang perlu dibayar kepada responden hanya “nominal” sahaja, iaitu RM10.

f

Dalam rayuannya ke Mahkamah Tinggi, responden telah menghujah oleh sebab pengambilan balik tanah berkenaan dibuat di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, pampasan hendaklah diberi mengikut harga pasaran. Hujah responden ini telah diterima oleh Mahkamah Tinggi. Dari keputusan inilah perayu telah merayu ke Mahkamah Agung.

Diputuskan:*g*

[1] Mahkamah Tinggi telah gagal melaksanakan prinsip pampasan yang sebenar, iaitu menempatkan pemilik tanah, sejauh mana yang praktikal, kepada keadaan kewangan yang ia berada jika tidak berlaku pengambilan balik tanah itu.

[2] Responden (pemilik tanah) tidak boleh menafikan syarat nyata yang telahpun diterima olehnya apabila ia menerima kelulusan tukar syarat tanah tersebut dari pihak berkuasa.

[3] Tafsiran “nilai pasaran” tidak terpakai kepada tanah berkenaan kerana tarikh pengambilan balik diwartakan selepas tarikh syarat dikenakan dan tarikh pelan yang dipersetujui didaftar.

h

[Rayuan dibenarkan.]

Akta yang dirujuk:

Land Acquisition Act 1960, Schedule s.1

Lain-lain sumber yang dirujuk:*i*

Compulsory Acquisition and Compensation oleh Sir Frederick Corfield, Q.C. dan R.J.A. Carnwath

*Bagi pihak perayu - Mohd. Hishamudin bin Mohd. Yunus, Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor
Bagi pihak responden - Karpal Singh; M/s A.J. Ariffin, Chong & Harpal (amalgamated with
T/n. C.C. Choo & Co.)*

PENGHAKIMAN

Hashim Yeop Sani HB (Malaya):

Pentadbir Tanah Daerah Gombak telah merayu kepada Mahkamah ini atas perintah pampasan yang dikeluarkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur berkenaan dengan pengambilan tanah Lot No. 2191, Geran 26386 (Geran Lama 7488) seluas 0.417 ekar dalam Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor Darul Ehsan. Maksud pengambilan balik tanah tersebut ialah untuk projek melebarkan lebuhraya Jalan Kepong-Selayang Pandang. a

Pengambilan balik tanah itu telah diwartakan di bawah seksyen 8 Akta Pengambilan Tanah 1990 dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor No. 1774 bertarikh 31 Julai 1986. Oleh yang demikian tarikh penilaian ialah pada 31 Julai 1986 mengikut peruntukan Akta tersebut. Tanah tersebut terletak di Batu 14 1/2 Jalan Kuala Lumpur-Rawang. b

Dalam alasan penghakimannya Hakim telah bersetuju dengan hujah-hujah pemohon iaitu yang empunya tanah dan memerintahkan pampasan sebanyak RM20.00 satu kaki persegi seperti yang dipohon. Hakim telah menolak hujah Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor yang merujuk kepada syarat yang telah dipersetujui oleh tuan empunya tanah. Hakim berkata seperti berikut: c

Ditinjau dari segi undang-undang pula, adakah bermakna jika sesuatu tanah itu telah direzabkan bagi kegunaan jalan, pihak kerajaan terbebas dari membayar apa-apa pampasan? Saya tidak nampak bagaimana pihak Pemungut Hasil Tanah harus dibebaskan dari apa-apa pembayaran, sekalipun telah ada penyerahan di dalam ertikata s. 195. d

Menurut latar belakang tanah itu, tanah tersebut telah dibeli dari Syarikat Selangor Development menerusi satu perjanjian pada tahun 1980 dengan harga \$569,250.00. Ketika itu tanah tersebut adalah jenis pertanian. Walau bagaimanapun setelah pindahmilik disempurnakan pada tahun 1983 tuan empunya tanah sekarang telah memohon kepada Kerajaan Negeri Selangor menukar syarat tanah tersebut. e

Permohonan tukar syarat itu telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor pada 24 Januari 1985. Berhubung dengan hal ini responden iaitu tuan empunya tanah telah diberitahu berkenaan dengan kelulusan tukar syarat tanah tersebut pada 26 April 1985 melalui sepucuk surat dari Pejabat Daerah/Tanah Gombak. Surat itu memberitahu kepada responden bahawa kelulusan permohonan tukar syarat adalah dengan beberapa syarat yang nyata termasuk syarat bayaran premium tambahan. Satu daripada syarat yang telah dikenakan berbunyi seperti berikut: f

(XV111) Tuan tanah diminta menyerahkan kepada kerajaan tanah-tanah yang akan digunakan untuk kegunaan awam sebagaimana yang terdapat di dalam pelan pertapakan.

Satu pelan tapak telah disediakan oleh responden dan pelan itu telahpun dipersetujui oleh semua jabatan berkenaan iaitu Jabatan Perancangan Bandar dan Kampung Negeri, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Parit dan Taliair, Jabatan Bekalan Air dan Jabatan Kesihatan, Gombak. Mengikut pelan tersebut bahagian yang diambil balik direzabkan untuk pelebaran jalanraya. g

Berdasarkan kepada latar belakang tanah tersebut jelas syarat yang nyata yang telah dikenakan itu telahpun diterima oleh tuan empunya tanah dan ia telah menyempurnakan semua bayaran yang dikehendaki oleh kelulusan tersebut. Berdasarkan kepada semua fakta ini Pentadbir h

- a** Tanah Daerah, Gombak telah mengeluarkan perintah bahawa penilaian pampasan seperti yang disyorkan oleh Pejabat Penilaian Selangor iaitu RM10.00 diberi sebagai pampasan “nominal” kepada tuan empunya tanah.

Hujah peguambela responden ialah oleh sebab pengambilan balik itu telah dibuat di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 maka pampasan hendaklah diberi mengikut harga pasaran. Berdasarkan hujah ini Hakim telah bersetuju memberi pampasan seperti tersebut di atas.

- b** Kami berpendapat bahawa Hakim Mahkamah Tinggi telah gagal melaksanakan prinsip pampasan yang sebenar. Prinsip berkenaan dengan pampasan sudah jelas iaitu pampasan hendaklah diberi sejauh mana yang praktik untuk menempatkan pemohon kepada keadaan kewangan yang ia berada jika tidak ada pengambilan balik tanah itu. Prinsip ini ada disebutkan dalam buku teks “its” oleh Sir Frederick Corfield, Q.C. dan R.J.A. Carnwath pada muka surat 161 seperti berikut:

The basic principle of the law of compensation is that the sum awarded should as far as practicable place the claimant in the same financial position as he would have been in had there been no question of his land being compulsorily acquired.

- d** Memakai prinsip di atas kepada kes ini kami berpendapat tidaklah wajar tuan empunya tanah berhujah bahawa ia mesti diberi pampasan mengikut harga pasaran.

- Adalah jelas kepada kami bahawa tuan empunya tanah hendaklah tidak dibenar menafikan syarat yang nyata yang telah diterimanya apabila menerima kelulusan tukar syarat tanah tersebut. Adalah jelas bahawa kelulusan itu membenarkan tanah tersebut digunakan bagi pembangunan perusahaan ringan mengikut pelan pertapakan yang diperakukan oleh Pengarah Perancang Bandar dan Kampung Negeri Selangor. Pelan pertapakan yang telah disediakan oleh responden sendiri telahpun dipersetujui oleh jabatan tersebut dan juga jabatan-jabatan dan agensi-agensi Kerajaan yang berkaitan dan pelan itu telah juga didaftarkan pada 11 Disember 1985 sebagai pelan Bil. JPBK/B11/98/85/PD. Tanah yang diambil balik ialah tanah yang direzabkan dalam pelan tersebut yang selaras dengan syarat yang disebut di atas.

- f** Tafsiran “nilai pasar” di bawah seksyen 1 Jadual Pertama Akta 1960 itu tidak terpakai kepada tanah tersebut melihatkan kepada fakta kes ini iaitu tarikh pengambilan balik diwartakan (31 Julai 1986) adalah selepas tarikh syarat dikenakan (26 April 1985) dan tarikh pelan yang dipersetujui didaftar (11 Disember 1985).

Kami berpendapat Hakim Mahkamah Tinggi telah silap memberi penafian syarat oleh tuan empunya tanah.

- g** Oleh yang demikian rayuan ini dibenarkan dan kami mengembalikan semula perintah Pentadbir Tanah Daerah, Gombak.

Kos rayuan dan kos Mahkamah Tinggi akan dibayar oleh responden.

Also found at [1991] 1 CLJ 16

h

i